
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:



N° Gen. Rep. **288/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in Comune di
Maniago (PN), centro capoluogo,
Condominio De Amicis A/B
Via Umberto I n. 93,
Via Edmondo De Amicis

Lotto 001 - unico
abitazione+cantina+garage

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello
Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone
Telefono: 349-1483584
0434-030144
Fax: 0434-365778
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Descrizione zona:

I beni immobili pignorati (afferenti al lotto unico) sono siti in Comune di Maniago (PN), in zona centrale immediatamente adiacente al nucleo storico del capoluogo, e fanno parte di un fabbricato condominiale multipiano realizzato nel 1971, adibito ad abitazioni, uffici, negozi (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

ABITAZIONE:

dal 15.01.2009 (v. ALL. 2.5):

[REDACTED] nata ad [REDACTED], CF: [REDACTED]

proprietà per 1/1;

foglio 19, particella 162, subalterno 28, scheda catastale D n. 0523053 prot. n. 292 in data 08.06.1972 (v. ALL. 2.9);

indirizzo via Umberto I n. 83 (oggi n. 93), interno 18 scala C del civico n. 93 (v. ALL. 3.8.1), piano 7 (abitazione) – piano 8 (stenditoio comune), Comune Maniago (PN), categoria A/2 classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie totale 178,00 mq; totale escluse aree scoperte 166,00 mq, rendita € 1.006,67;

CANTINA:

dal 15.01.2009 (v. ALL. 2.7):

[REDACTED] nata ad [REDACTED] CF: [REDACTED]

proprietà per 1/1;

foglio 19, particella 162, subalterno 125, scheda catastale D n. 0523358 prot. n. 389 in data 08.06.1972 (v. ALL. 2.11);

indirizzo via Umberto I n. 83 (oggi n. 93), piano S1, Comune Maniago (PN), categoria C/2, classe 3, consistenza 10,00 mq, superficie 10,00 mq, rendita € 20,66;

planimetrie di localizzazione cantina in ALL. 2.12, ALL. 2.16;

GARAGE:

dal 15.01.2009 (v. ALL. 2.6):

[REDACTED] nata ad [REDACTED] CF: [REDACTED]

proprietà per 1/1;

foglio 19, particella 162, subalterno 71, scheda catastale D n. 0523070 prot. n. 335 in data 08.06.1972 (v. ALL. 2.10);

indirizzo Via Edmondo De Amicis, piano S1, Comune Maniago (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 mq, superficie 15,00 mq, rendita € 48,03;

planimetria localizzazione garage in ALL. 2.16;

2. Possesso

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Possesso: Nella disponibilità dell'esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile, ivi residente secondo l'anagrafe (v. ALL. 3.8.1);

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.,; Condominio De Amicis A/B Maniago

5. Comproprietari

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Continuità delle trascrizioni:

OSSERVAZIONI:

Su ciascuno degli immobili pignorati non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di [REDACTED] (precedente proprietario nel ventennio) da parte di [REDACTED] (figlio) e [REDACTED] (coniuge superstite), entrambi venditori a [REDACTED] come risulta dalle rispettive ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) nonché da ulteriori ricerche effettuate (v. ALL. 3.6.5, ALL. 3.6.6, ALL. 3.6.7, ALL. 3.6.8);

l'accettazione tacita della suddetta eredità si desume da atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 18.12.2008 rep. n. 158912, racc. n. 29658 (v. ALL. 3.4), e la relativa nota di trascrizione ha ad oggetto immobili estranei alla presente procedura esecutiva (v. ALL. 3.6.5);

8. Prezzo

Beni:

Condominio De Amicis A/B - centro del capoluogo - Maniago (PN) - 33085

Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;

Via Edmondo De Amicis: garage piano S1;

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Prezzo base d'asta del lotto: € 87.684,36=

SOMMARIO:

| | pag. |
|--|----------|
| Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage): | 6 |
| 1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita | 7 |
| Identificativi catastali del corpo | 7 |
| Informazioni in merito alla conformità catastale | 11 |
| 2) Descrizione generale (quartiere e zona) | 12 |
| 3) Stato di possesso | 13 |
| 4) Vincoli ed oneri giuridici | 13 |
| 5) Altre informazioni per l'acquirente | 15 |
| 6) Attuali e precedenti proprietari | 17 |
| 6.1) Attuale proprietaria dal 15.01.2009 | 17 |
| 6.2) Precedenti proprietari dal 20.04.2006 al 15.01.2009 | 18 |
| 6.3) Precedente proprietario dal 22.12.1998 al 20.04.2006 | 19 |
| 6.4) Precedenti proprietari ante ventennio dal 29.11.1972 | 19 |
| 7) Pratiche edilizie | 20 |
| 7.1) Conformità edilizia | 21 |
| Informazioni in merito alla conformità edilizia | 21 |
| 7.2) Conformità urbanistica | 23 |
| Informazioni in merito alla conformità urbanistica | 23 |
| Descrizione corpo (abitazione+cantina+garage) | 24 |
| Informazioni relative al calcolo della consistenza | 28 |
| Accessori | 29 |
| 8) Valutazione complessiva del lotto | 30 |
| 8.1) Criteri e fonti | 30 |
| 8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina+garage) | 31 |
| 8.3) Adeguamenti e correzioni della stima | 33 |
| 8.4) Prezzo base d'asta del lotto | 33 |
| ELENCO ALLEGATI | 34 |

Beni in Maniago (PN)
Località/Frazione **centro del capoluogo**
Condominio De Amicis A/B
Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1;
Via Edmondo De Amicis: garage piano S1

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

- certificato ipotecario speciale in data 29.11.2017 (v. ALL. 10.1);
- certificato ipotecario speciale in data 04.12.2017 (v. ALL. 10.2);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 13.11.2017 (v. ALL. 10.2 pagg. 10-11).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a giugno-luglio 2018:

- estratto di mappa (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elenco dei subalterni costituenti la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.13);
- elaborati planimetrici recenti (risultati non completi e non aggiornati) (v. ALL. 2.14, ALL. 2.15);
- visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
- visura catastale storica relativa all'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.8);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.9, ALL. 2.10, ALL. 2.11; ALL. 2.12);
- ulteriori visure catastali nonché consultazione di atti catastali cartacei a supporto dell'identificazione storica delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.17, ALL. 2.18);

acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.07.2018:

- ispezione ipotecaria relativa al soggetto [REDACTED] (v. ALL. 3.6.1);
- ispezioni ipotecarie relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4);
- ulteriori ispezioni ipotecarie a supporto della ricerca di trascrizioni di accettazione di eredità da parte dei precedenti proprietari degli immobili oggi pignorati (v. ALL. 3.6.5, ALL. 3.6.6, ALL. 3.6.7, ALL. 3.6.8);

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.11.2017 (v. ALL. 10.2 pagg. 10-11);

Titoli di acquisto relativi agli immobili oggi pignorati, anteriori alla trascrizione del pignoramento:

1) titolo di provenienza della proprietà all'esecutata [REDACTED] atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 15.01.2009 rep. n. 158.998 (v. ALL. 3.1); la trascrizione del titolo si desume dalle ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4);

2) titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari BURRONI Marco e FELTER Maria Luigia: successione di Burroni Massimo deceduto il 20.04.2006, denuncia in data 29.06.2006, Ufficio del Registro di Maniago rep. n. 60/480, trascritta (v. ALL. 10.1 pagg. 9-11); sugli immobili pignorati non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED] come risulta dalle ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4), nonché da ricerche effettuate (v. ALL. 3.6.5, ALL. 3.6.6, ALL. 3.6.7, ALL. 3.6.8); l'accettazione tacita della suddetta eredità si desume da atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 18.12.2008 rep. n. 158912, racc. n. 29658 (v. ALL. 3.4); la nota di trascrizione ha ad oggetto immobili estranei alla presente procedura (v. ALL. 3.6.5);

3) titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED]: atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 22.12.1998 rep. n. 95.897 (v. ALL. 3.2); la trascrizione del titolo si desume dalle ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4);

4) titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari ante ventennio [REDACTED] e [REDACTED] atto di compravendita per Notaio Gustavo Pisenti di Maniago in data 29.11.1972, rep. n. 33.309, trascritto ad Udine (v. ALL. 3.3);

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+cantina+garage).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: centro del capoluogo, Condominio De Amicis A/B - Via Umberto I n. 93 (già n. 83): abitazione int. 18 p. 7°, cantina piano S1; Via Edmondo De Amicis: garage piano S1

Il corpo pignorato, consistente in un appartamento ad uso residenziale dotato di accessori, fa parte di fabbricato multipiano (con ascensore) denominato "corpo B" ed afferente al "Condominio De Amicis A/B"; quest'ultimo è costituito prevalentemente da unità residenziali della medesima tipologia e di varia quadratura, nonché da uffici e da esercizi commerciali (v. ALL. 2.1 pagg. 2-3, ALL. 2.13, ALL. 6.1.1).

Il corpo pignorato comprende le seguenti unità immobiliari (v. ALL. 6.2.1):

abitazione al piano 7°: accessibile da via Umberto I n. 93, scala C, int. 18; costituito da ingresso, soggiorno, terrazzo al livello, n. 4 camere, cucina con balcone, n. 2 bagni finestrati, ripostiglio; all'abitazione risulta annesso stenditoio comune sito al piano 8°;

cantina al piano seminterrato: accessibile da Via Umberto I n. 93 attraverso scala interna e corridoio, comuni alle cantine del fabbricato;

garage al piano seminterrato: adatto per n. 1 posto auto; accessibile da via Edmondo De Amicis attraverso rampa afferente ad area di manovra comune ai garage del fabbricato;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

nata ad [REDACTED], residente dal [REDACTED] all'indirizzo: via Umberto I n. 93/C/18; coniugata dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni (v. ALL. 3.8.1; ALL. 3.8.2);

recapito telefonico: [REDACTED]

indirizzo di posta elettronica fornito dall'esecutata [REDACTED]

ABITAZIONE:**Identificata al catasto Fabbricati:**

Intestazione: dal 15.01.2009 (v. ALL. 2.5):

[REDACTED] nata ad [REDACTED] proprietà per 1/1; foglio 19, particella 162, subalterno 28, scheda catastale D n. 0523053 prot. n. 292 in data 08.06.1972 (v. ALL. 2.9);

indirizzo via [REDACTED] (oggi n. 93), interno 18 scala C del civico n. 93 (v. ALL. 3.8.1), piano 7 (abitazione) – piano 8 (stenditoio comune), Comune Maniago (PN), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie totale 178,00 mq; totale escluse aree scoperte 166,00 mq, rendita € 1.006,67;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 15.01.2009, nota presentata con modello unico in atti dal 22.01.2009, repertorio n. 158998, rogante Guarino Aldo, sede Maniago, registrazione: sede, compravendita (n. 573.1/2009) (v. ALL. 2.5);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue:

dalle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore del Condominio (v. ALL. 4.3) risulta:

217 millesimi di proprietà spettanti all'appartamento di proprietà [REDACTED], identificato con il sub. 31 (oggi sub. 28);

31 millesimi di proprietà complessivamente spettanti allo stenditoio lotto B;

dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.3) risulta:

appartamento sub. 31 (oggi sub. 28), piano 7°, corpo B, scala B, decimillesimi 217;

stenditoio annesso all'appartamento, piano 8°, corpo B, scala B, decimillesimi 31;

dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.2) risulta:

"(...) vengono trasferiti anche i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del complesso condominiale e degli accessori e pertinenze, come previsto dagli art. 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti fra la gestione amministrativa del complesso condominiale ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (...)";

Confini:

I confini risultano espressamente omessi nei titoli di provenienza della proprietà dell'unità immobiliare; dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.2) risulta:

"siti i detti beni tra confini noti alle parti, che rinunciano alla descrizione per la loro complessità ed accettano come probanti quelli risultanti dalle mappe catastali".

Si segnala preliminarmente che in atti informatizzati del catasto non è risultato disponibile un elaborato planimetrico recente, completo ed aggiornato, atto ad individuare le unità immobiliari site ai piani 7° (abitazione) ed 8° (stenditoio comune), bensì soltanto elaborati planimetrici parziali relativi ad altri piani del fabbricato (v. ALL. 2.14).

Confini abitazione al piano 7°:

individuati sommariamente sulla base della planimetria catastale (v. ALL. 2.9) e della planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso (v. ALL. 6.2.1):

NORD, NORD-OVEST, NORD-EST: pareti perimetrali esterne del fabbricato;

EST: vano scala comune di collegamento interpiano, pianerottolo alla quota del piano 7°, vano corsa dell'ascensore; unità immobiliare abitativa di proprietà aliena;

SUD-EST, SUD-OVEST, SUD: pareti perimetrali esterne del fabbricato delimitanti il terrazzo a livello;

Confini stenditoio comune al piano 8°:

individuati sommariamente sulla base della planimetria catastale (v. ALL. 2.9):

NORD, EST, SUD: pareti perimetrali esterne del fabbricato;

OVEST: vano scala comune di collegamento interpiano, pianerottolo alla quota del piano 8°, unità immobiliare abitativa di proprietà aliena;

Note:

La planimetria catastale dell'abitazione (v. ALL. 2.9) identificata con il sub. 28 della p.lla 162, cui corrisponde la scheda catastale D n. 0523053 prot. n. 292 in data 08.06.1972, indica il sub. 31 quale identificativo catastale, in luogo del sub. 28 attuale;

dall'elenco dei subalterni della p.lla 162 sulla quale insiste il fabbricato (v. ALL. 2.13) e da visura catastale storica relativa al sub. 31 (v. ALL. 2.17.2) risulta che quest'ultimo è stato soppresso, e che precedentemente identificava una unità immobiliare sita ai piani S1-T.

Dal tipo mappale in data 15.11.2013 prot. n. PN0136000 (v. ALL. 2.18.2) si desume che il sub. 28 corrisponde all'attuale identificativo catastale dell'appartamento di proprietà [REDACTED]

L'identificativo catastale sub. 28 corrisponde a quello indicato nei titoli di proprietà nel ventennio (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2); l'identificativo catastale sub. 31, invece, corrisponde a quello indicato nel titolo di proprietà ante ventennio (v. ALL. 3.3).

CANTINA:

Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: dal 15.01.2009 (v. ALL. 2.7):

[redacted] nata ad [redacted], CF [redacted]
proprietà per 1/1; foglio 19, particella 162, subalterno 125, scheda catastale D n. 0523358
prot. n. 389 in data 08.06.1972 (v. ALL. 2.11);
indirizzo via Umberto I n. 83 (oggi n. 93); planimetrie di localizzazione della cantina in ALL.
2.12, ALL. 2.15; piano S1, Comune Maniago (PN), categoria C/2, classe 3, consistenza 10,00 mq,
superficie 10,00 mq, rendita € 20,66;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 15.01.2009, nota presentata con modello unico in atti dal
22.01.2009, repertorio n. 158998, rogante Guarino Aldo, sede Maniago, registrazione: sede,
compravendita (n. 573.1/2009) (v. ALL. 2.7);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue:

dalle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore del Condominio (v. ALL. 4.3) risulta:

4 millesimi di proprietà spettanti alla cantina di proprietà [redacted] identificata con
il sub. 129 (oggi sub. 125);

dal titolo di proprietà di [redacted] e [redacted] (v. ALL. 3.3) risulta:

cantina sub. 129 (oggi sub. 125), piano scantinato, corpo B, scala B: decimillesimi 4;

dal titolo di proprietà di [redacted] (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di [redacted] (v. ALL. 3.2), risulta: "(...) vengono trasferiti anche i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del complesso condominiale e degli accessori e pertinenze, come previsto dagli art. 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti fra la gestione amministrativa del complesso condominiale ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (...)";

Confini:

I confini risultano espressamente omessi nei titoli di provenienza della proprietà dell'unità immobiliare; dal titolo di proprietà di [redacted] (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di [redacted] (v. ALL. 3.2) risulta:

"siti i detti beni tra confini noti alle parti, che rinunciano alla descrizione per la loro complessità ed accettano come probanti quelli risultanti dalle mappe catastali".

Si segnala preliminarmente che in atti informatizzati del catasto non è risultato disponibile un elaborato planimetrico recente ed aggiornato, atto ad individuare con esattezza l'unità immobiliare, bensì soltanto un elaborato planimetrico di parte del piano scantinato datato 09.05.2013 (v. ALL. 2.14.2, ALL. 2.15) in cui la cantina pignorata risulta indicata con il sub. 129 in luogo del sub. 125 attuale.

Confini cantina:

individuati sommariamente sulla base della planimetria catastale (v. ALL. 2.11) e della planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso (v. ALL. 6.2.1):

NORD: corridoio comune;

EST: cantina di proprietà aliena;

OVEST: unità immobiliare di proprietà aliena;

Note:

La planimetria catastale della cantina (v. ALL. 2.11), identificata con il sub. 125 della p.lla 162, cui corrisponde la scheda catastale D n. 0523358 prot. n. 389 in data 08.06.1972, indica il sub. 129 quale identificativo catastale, in luogo del sub. 125 attuale.

Da visura catastale storica relativa al sub. 129 (v. ALL. 2.17.4) si desume che quest'ultimo corrisponde ad unità immobiliare cantina intestata a soggetti estranei alla presente procedura.

Dal tipo mappale in data 15.11.2013 prot. n. PN0136000 (v. ALL. 2.18.2) si desume che il sub. 125 corrisponde all'attuale identificativo della cantina di proprietà [REDACTED]

L'identificativo catastale sub. 125 corrisponde a quello indicato nei titoli di proprietà nel ventennio (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2); l'identificativo catastale sub. 129, invece, corrisponde a quello indicato nel titolo di proprietà ante ventennio (v. ALL. 3.3).

GARAGE:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: dal 15.01.2009 (v. ALL. 2.6):

[REDACTED] nata ad [REDACTED], CF [REDACTED] proprietà per 1/1;

foglio 19, particella 162, subalterno 71, scheda catastale D n. 0523070 prot. n. 335 in data 08.06.1972 (v. ALL. 2.10);

indirizzo Via Edmondo De Amicis, planimetria localizzazione garage in ALL. 2.16, piano S1, comune Maniago (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 mq, superficie 15,00 mq, rendita € 48,03;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 15.01.2009, nota presentata con modello unico in atti dal 22.01.2009, repertorio n. 158998, rogante Guarino Aldo, sede Maniago, registrazione: sede, compravendita (n. 573.1/2009) (v. ALL. 2.6);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue:

dalle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore del Condominio (v. ALL. 4.3) risulta:

19 millesimi di proprietà spettanti al garage di proprietà [REDACTED], identificato con il sub. 75 (oggi sub. 71);

dal titolo di proprietà ante ventennio di [REDACTED] (v. ALL. 3.3)

risulta: garage sub. 75 (oggi sub. 71), piano scantinato, decimillesimi 19;

dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.2) risulta:

"(...) vengono trasferiti anche i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del complesso condominiale e degli accessori e pertinenze, come previsto dagli art. 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti fra la gestione amministrativa del complesso condominiale ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (...)";

Confini:

I confini risultano espressamente omissi nei titoli di provenienza della proprietà dell'unità immobiliare; dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.2) risulta:

"siti i detti beni tra confini noti alle parti che rinunciano alla descrizione per la loro complessità ed accettano come probanti quelli risultanti dalle mappe catastali".

Si segnala preliminarmente che in atti informatizzati del catasto non è risultato disponibile un elaborato planimetrico recente ed aggiornato, atto ad individuare l'unità immobiliare, bensì soltanto un elaborato planimetrico di parte del piano scantinato datato 09.05.2013 (v. ALL. 2.14.2), in cui il garage pignorato non risulta rappresentato.

Confini garage:

individuati sommariamente sulla base della planimetria catastale (v. ALL. 2.10) e della planimetria di rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso (v. ALL. 6.2.1):

NORD: area di manovra comune;
EST, OVEST: garages di proprietà aliene.

Note:

La planimetria catastale del garage (v. ALL. 2.10), identificato con il sub. 71 della p.lla 162, cui corrisponde la scheda catastale D n. 0523070 prot. n. 335 in data 08.06.1972, indica il sub. 75 quale identificativo del garage (rimessa), in luogo del sub. 71 attuale.

Da visura catastale storica relativa al sub. 75 (v. ALL. 2.17.3) si desume che quest'ultimo corrisponde ad unità immobiliare garage intestata a soggetti estranei alla presente procedura.

Dal tipo mappale in data 15.11.2013 prot. n. PN0136000 (v. ALL. 2.18.2) si desume che il sub. 71 corrisponde all'attuale identificativo catastale del garage di proprietà [REDACTED]

L'identificativo catastale sub. 71 corrisponde a quello indicato nei titoli di proprietà nel ventennio (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2); l'identificativo catastale sub. 75, invece, corrisponde a quello indicato nel titolo di proprietà ante ventennio (v. ALL. 3.3).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO di cui fanno parte gli immobili pignorati:

Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.8, ALL. 2.3, ALL. 2.4):

Comune di Maniago (PN), fl. 19, p.lla 162, ente urbano, superficie are 42 e centiare 10, area di enti urbani e promiscui dal 15.11.2013;

Derivante da:

tipo mappale del 15.11.2013 prot. n. PN0136000 presentato il 15.11.2013 (n. 136000.1/2013) (v. ALL. 2.18); dalla consultazione del tipo mappale (v. ALL. 2.18.2) si desume, tra l'altro, che il mappale non è stato rilevato interamente sul suo contorno in quanto i confini non erano materializzabili, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta dalla committenza ([REDACTED])

Informazioni in merito alla conformità catastale:

ABITAZIONE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di veranda sul terrazzo al livello;

Regolarizzabili mediante: ripristino del terrazzo;

Nei locali interni dell'abitazione l'assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.4) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, scheda D n. 0523053 prot. n. 292 del 08.06.1972 depositata in atti informatizzati del catasto in corrispondenza dell'identificativo p.lla 162 sub. 28 (v. ALL. 2.9);

tuttavia si rileva che su tale planimetria è indicato il vecchio identificativo sub. 31, ora corrispondente al sub. 28 (v. ALL. 2.18.2).

Nel terrazzo al livello del soggiorno, invece, l'assetto reale riscontrato in sito non risulta conforme a quello catastale (v. ALL. 6.2.4); la difformità consiste nella presenza, in adiacenza alla parete perimetrale esterna sud dell'abitazione, di una veranda (con serramenti in alluminio e pareti vetrate) che delimita un corridoio di passaggio ed un piccolo locale deposito; tale difformità comporta una variazione di consistenza catastale, con diminuzione della superficie del terrazzo ed aumento della superficie di locali accessori direttamente comunicanti con l'abitazione;

da verifiche di conformità edilizia, sulla base dei documenti resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia, si è desunto che la veranda è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, ed altresì in contrasto con i titoli di compravendita della proprietà (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2, ALL. 3.3), i quali fanno riferimento alla suddetta scheda catastale, assumendola espressamente come probante; pertanto, si è prevista la regolarizzazione del terrazzo mediante la rimozione della veranda ed il ripristino dell'assetto catastale originario;

CANTINA:

L'assetto reale della cantina riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pag. 2, ALL. 2.16) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, scheda D n. 0523385 prot. n. 389 del 08.06.1972 depositata in atti informatizzati del catasto in corrispondenza dell'identificativo p.lla 162 sub. 125 (v. ALL. 2.11, ALL. 2.15); tuttavia, si rileva che, sia sulla planimetria catastale (v. ALL. 2.11) che sull'elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.15), è indicato il vecchio identificativo sub. 129, ora corrispondente al sub. 125 (v. ALL. 2.18.2).

GARAGE:

L'assetto reale del garage riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pag. 2, ALL. 2.16) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, scheda D n. 0523070 prot. n. 335 del 08.06.1972 depositata in atti informatizzati del catasto in corrispondenza dell'identificativo p.lla 162 sub. 71 (v. ALL. 2.10); tuttavia, si rileva che su tale planimetria è indicato il vecchio identificativo sub. 75, ora corrispondente al sub. 71 (v. ALL. 2.18.2).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto pignorato è ubicato nel centro urbano di Maniago (PN), immediatamente in adiacenza al nucleo storico ed a circa 700 m dalla centrale Piazza Italia sede, tra l'altro, del Municipio.

Il lotto fa parte del complesso denominato "Condominio De Amicis A/B", accessibile da via Umberto I e da via Edmondo De Amicis (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 6.1.1).

Il quartiere è caratterizzato da fabbricati residenziali con presenza anche di attrezzature, uffici, esercizi commerciali, pubblici esercizi, strutture ricettive.

Caratteristiche zona:

centrale di capoluogo, normale.

Area urbanistica:

residenziale con presenza di esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici;
traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: C.R.O. Aviano - Centro di Riferimento Oncologico (20,00 km);

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, commerciali, servite da attrezzature

Importanti centri limitrofi:

Pordenone (26,00 km); Aviano (18,00 km); Sacile (37,00 km); Montereale Valcellina (6,70 km); Spilimbergo (18,30 km); Meduno (10,00 km).

Attrazioni paesaggistiche:

Magredi; Torrente Cellina; Riserva Naturale Forra del Cellina (15,20 km);

Val Colvera: Poffabro (7,40 km);

Valcellina: Lago di Barcis (16,60 km); Cimolais e Parco Naturale delle Dolomiti Friulane (33,60 km);

Attrazioni storiche:

centro storico di Maniago; Castello di Maniago XI sec.; Museo dell'Arte Fabbri e delle Coltellerie.

Principali collegamenti pubblici:

ferrovia pedemontana Sacile-Aviano-Maniago-Pinzano-Gemona: stazione distante 1,00 km;

autolinee ATAP per Pordenone, Aviano, Spilimbergo, Barcis-Cimolais-Claut (Valcellina), Frisanco-Poffabro (Val Colvera); Meduno-Tramonti (Val Tramontina): stazione distante 1,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità dell'esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile.

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 13.07.2018 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti aventi ad oggetto gli immobili pignorati (v. ALL. 3.7).

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati nella disponibilità dell'esecutata, anagraficamente residente nell'abitazione da certificato in data 14.06.2018 (v. ALL. 3.8.1).

ABITAZIONE:

è risultata disabitata, libera da persone ed in prevalenza libera da cose, ad esclusione di elementi di arredo, oggetti e masserizie presenti in alcuni locali, come documentato fotograficamente (v. ALL. 6.1.2);

GARAGE:

si è riscontrata la presenza di arredi, oggetti e masserizie accatastati nell'intero spazio del locale, come documentato fotograficamente (v. ALL. 6.1.3 foto da 10 a 18);

CANTINA:

si è riscontrata la presenza di scaffali e di alcuni oggetti, come documentato fotograficamente (v. ALL. 6.1.4 foto 11-12).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi al corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo e rogito di Notaio Aldo Guarino - Maniago (PN) in data 15/01/2009 ai nn. 158999/29705;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/01/2009 ai nn. 789/134;

Importo ipoteca: € 227.500,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificato ipotecario in data 29.11.2017 depositato in atti della procedura, con relativa nota di trascrizione (v. ALL. 10.1 pagg. 15-17);

ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) ed al soggetto esecutato (v. ALL. 3.6.1).

Dalla nota di trascrizione si desume che l'ipoteca volontaria è stata accesa a garanzia del mutuo suindicato, per la durata di 30 anni ed 1 mese.

4.2) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo a rogito di Giudice di Pace di Maniago (PN) in data 16/04/2010 ai nn. 198;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/05/2010 ai nn. 8187/1598;

Importo ipoteca: € 6.000,00; Importo capitale: € 1.779,73;

Note: L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificato ipotecario in data 04.12.2017 depositato in atti della procedura, con relativa nota di trascrizione (v. ALL. 10.2 pagg. 4-5);

ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) ed al soggetto esecutato (v. ALL. 3.6.1).

4.3) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo a rogito di Giudice di Pace di Maniago (PN) in data 07/03/2012 ai nn. 21;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/07/2012 ai nn. 8860/1253;
Importo ipoteca: € 8.200,00; Importo capitale: € 4.276,60;
Note: L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificato ipotecario in data 29.11.2017 depositato in atti della procedura, con relativa nota di trascrizione (v. ALL. 10.1 pagg. 18-19);
ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) ed al soggetto esecutato (v. ALL. 3.6.1).

4.4) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo a rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/10/2015 ai nn. 1840;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13781/2290;
Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.834,65;
Note: L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificato ipotecario in data 04.12.2017 depositato in atti della procedura, con relativa nota di trascrizione (v. ALL. 10.2 pagg. 6-7);
ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) ed al soggetto esecutato (v. ALL. 3.6.1).

4.5) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo a rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/01/2017 ai nn. 109;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/02/2017 ai nn. 2249/337;
Importo ipoteca: € 13.000,00; Importo capitale: € 5.376,25;
Note: L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificato ipotecario in data 04.12.2017 depositato in atti della procedura, con relativa nota di trascrizione (v. ALL. 10.2 pagg. 8-9);
ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) ed al soggetto esecutato (v. ALL. 3.6.1).

4.6) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario - Pordenone in data 04/11/2017 ai nn. 3434;
iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2017 ai nn. 14821/10104;
Note: La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
certificato ipotecario in data 04.12.2017 depositato in atti della procedura, con relativa nota di trascrizione (v. ALL. 10.2 pagg. 10-11);
ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4) ed al soggetto esecutato (v. ALL. 3.6.1).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.2 pagg. 10-11) si desume che il pignoramento immobiliare corrisponde ad un credito precettato in data 05-12-25/09/2017 di euro 122.148,13 oltre gli interessi maturati e maturandi, come indicato nel precetto stesso e le successive spese occorse ed occorrente tutte anche di esecuzione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

I dati sono stati desunti dalla seguente documentazione fornita dall'

casella postale

tel/fax

e-mail: pec-mail:

- regolamento di condominio (v. ALL. 4.2);

- tabelle millesimali (v. ALL. 4.3);

- consuntivo ripartizione esercizio ordinario 2016-2017 dal 01.07.2016 al 30.06.2016 (v. ALL. 4.4);

- preventivo ripartizioni esercizio ordinario 2017-2018 dal 01.07.2017 al 30.06.2018 (v. ALL. 4.5);

- ripartizione rate esercizio ordinario 2017-2018 (v. ALL. 4.6);

- consuntivo ripartizione esercizio straordinario dal 01.08.2016 al 31.12.2018 (v. ALL. 4.7);

- situazione pendenze proprietà al (v. ALL. 4.8).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

circa € 3.500,00 come indicato nel prospetto relativo alla proprietà (v. ALL. 4.8);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 25.725,99 (salvo conguagli), come da prospetto relativo alla proprietà (v. ALL. 4.8);

l'importo complessivo di € 25.725,99 comprende:

€ 20.900,70 per spese pregresse al 30.06.2017 (v. ALL. 4.8, ALL. 4.4, ALL. 4.5, ALL. 4.6);

€ 1.931,91 corrispondenti a n. 3 rate da € 643,97 scadute (v. ALL. 4.8, ALL. 4.6);

€ 632,26 per lavori straordinari precedenti (v. ALL. 4.8, ALL. 4.7);

€ 2.261,12 per spese legali a carico della proprietà fatturate non inserite in preventivo (v. ALL. 4.8);

Millesimi di proprietà:

dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue:

1) da tabelle millesimali fornite dall'Amministratore di condominio (v. ALL. 4.3) risulta:

appartamento di proprietà identificato con il sub. 31 (oggi sub. 28):

millesimi proprietà = 217; millesimi riscaldamento = 356; millesimi scale = 1020;

millesimi ascensore = 1020; millesimi pari comuni = 3;

garage di proprietà identificato con il sub. 75 (oggi sub. 71): millesimi proprietà = 19;

cantina di proprietà, identificata con il sub. 129 (oggi sub. 125): millesimi proprietà = 4;

2) dal titolo di proprietà di (v. ALL. 3.3) risulta:

appartamento sub. 31 (oggi sub. 28), piano 7°, decimillesimi 217;

rimessa sub. 75 (oggi garage sub. 71), piano scantinato, decimillesimi 19;

cantina sub. 129 (oggi sub. 125), piano scantinato, decimillesimi 4;

millesimi di proprietà di parti comuni:

217/6227 del sub. 150 centrale termica B, corpo B, piano scantinato, decimillesimi 12;

217/6227 del sub. 151 centrale idrica B, corpo B, piano scantinato, decimillesimi 6;

217/2386 del sub. 152 stenditoio B, corpo B, piano 8°, decimillesimi 31;

decimillesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area di base, come previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile;

3) dal titolo di proprietà di (v. ALL. 3.1), nonché dal titolo di proprietà di

(v. ALL. 3.2) risulta:

"(...) vengono trasferiti anche i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del complesso condominiale e degli accessori e pertinenze, come previsto dagli art. 1117 e seguenti del C.C.;

i rapporti fra la gestione amministrativa del complesso condominiale ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali";

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

[REDACTED] di cui fanno parte gli immobili pignorati è disciplinato dal Regolamento allegato al titolo: Atto di compravendite e costituzione di condominio per Notaio Simon Pietro Cargnelli di Maniago in data 26.02.1969, rep. n. 25743 (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.3);

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Note Indice di prestazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente in esito a visura effettuata nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (catasto.aresfvj.it).

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 06.08.2018 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 7.1).

Codice identificativo del certificato: 21247-2018-PN-APE-DEF;

protocollo di deposito INSIEL: TS1-REGAPE-2018-0020387 del 06.08.2018;

Classe energetica = E;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 116,48 kWh/m2 anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.07.2018 (v. ALL. 3.6) si desume la presenza di n. 4 iscrizioni di ipoteca giudiziale gravanti sugli immobili pignorati a favore del [REDACTED] per effetto di n. 4 decreti ingiuntivi ai quali corrispondono le relative iscrizioni di ipoteche giudiziali (elencato nel capitolo 4 - vincoli ed oneri giuridici):

a) Giudice di Pace di Maniago (PN) - decreto ingiuntivo in data 16.04.2010, atto rep. 198;

importo = € 1.779,73;

b) Giudice di Pace di Maniago (PN) - decreto ingiuntivo in data 07.03.2012, atto rep. 21;

importo = € 4.276,60;

c) Tribunale di Pordenone - decreto ingiuntivo del 12.10.2015, atto rep. 1840;

importo = € 10.834,65;

d) Tribunale di Pordenone - decreto ingiuntivo del 12.01.2017, atto rep. 109;

importo = € 5.376,25.

Gli importi per spese ed oneri condominiali insoluti risultanti dai suddetti decreti ingiuntivi c) e d) corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Intervento di creditore ipotecario nella procedura n. 288/2017 presentato in data 15.01.2018 dall'avv. Laura Grava per conto del [REDACTED] (v. ALL. 10.6).

Dalle ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 (v. ALL. 3.6) non risulta iscrizione di ipoteca per l'ulteriore importo di € 5.977,04 per spese ed oneri condominiali insoluti, indicato nell'Atto di Intervento nella procedura n. 288/2017 presentato in data 16.04.2018 dall'avv. Laura Grava per conto del [REDACTED] (v. ALL. 10.7).

Dalle ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 (v. ALL. 3.6) non si evincono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1) ATTUALE PROPRIETARIA DAL 15.01.2009:**

esecutata [REDACTED] CF: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino - Maniago (PN), in data 15/01/2009, ai nn. 158.998/29.704;

registrato a Maniago (PN), in data 20/01/2009, ai nn. 154 Mod. 1T;

trascritto a Pordenone, in data 21/01/2009, ai nn. 788/573.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1):Parti venditrici:

[REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED]
n. [REDACTED] CF: [REDACTED] celibe, il quale interviene nell'atto sia in proprio che nella qualità di procuratore speciale di:

[REDACTED] nata a [REDACTED] residente a [REDACTED] n. [REDACTED]
CF: [REDACTED]

Parte acquirente:

[REDACTED] nata ad [REDACTED] residente a [REDACTED] n. [REDACTED]
CF: [REDACTED]

Oggetto della compravendita:

le parti venditrici, per la quota di 1/2 ciascuno vendono la piena proprietà dell'appartamento sito al piano 7°, con annesso stenditoio al piano 8°, e con garage e cantina al piano scantinato, facenti parte del [REDACTED] sito in [REDACTED] via [REDACTED]

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati, Comune Maniago (PN), foglio 19 particella 162:

ABITAZIONE: sub. 28, via Umberto I n. 83, piano 7-8, cat. A2 cl. 4, vani 8,5; RC € 1.009,67;

CANTINA: sub. 125, via Umberto I n. 83, piano S1, cat. C2 cl. 3, mq 10; RC € 20,66;

GARAGE: sub. 71, via Edmondo De Amicis, piano S1, cat. C6 cl. 5, mq 15; RC € 48,03;

i dati catastali sono stati desunti da certificato rilasciato dall'U.T.E. di Pordenone;

Confini:

i suddetti beni sono siti tra confini noti alle parti, che rinunciano alla descrizione per la loro complessità ed accettano come probanti quelli desunti dalle mappe catastali;

Millesimi di parti comuni:

con le realtà immobiliari sopra descritte vengono trasferiti anche i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del complesso condominiale e degli accessori e pertinenze, come previsto dagli art. 1117 e seguenti del C.C.; i rapporti fra la gestione amministrativa del complesso condominiale ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annessa tabella millesimale che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente; per quanto non espressamente disciplinato da quest'atto e dall'approvato regolamento di condominio, varranno le norme sul condominio negli edifici di cui agli artt. da 1117 a 1139 C.C.;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

per successione di [REDACTED] deceduto [REDACTED] denuncia n. [REDACTED] registrata a [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

si omette la trascrizione dell'accettazione di eredità di [REDACTED] poiché la stessa è stata già trascritta a Pordenone il 15.01.2009 ai nn. 536/394;

Dichiarazioni delle parti venditrici:

ai sensi e per gli effetti della legislazione urbanistico-edilizia, dichiarano che la costruzione dell'intero fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di compravendita è avvenuta in conformità al permesso di costruzione n. 7464 del 31.08.1968 rilasciato dal Comune di Maniago, e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori;

che per l'agibilità/abitabilità del fabbricato è stata rilasciata la relativa licenza con decorrenza in parte dal 26.03.1971, ed in parte dal 28.12.1971;

6.2) PRECEDENTI PROPRIETARI DAL 20.04.2006 AL 15.01.2009:

nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]
 nata a [REDACTED] CF: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] CF: [REDACTED]

registrato a Maniago, in data 29/06/2006, ai nn. 60 vol. 480;
 trascritto a Pordenone, in data 12/09/2006, ai nn. 16575/9654.

DATI SALIENTI DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE (v. ALL. 10.1 pagg. 9-11):

Dalla nota di trascrizione della denuncia di successione di [REDACTED] si desume che l'eredità viene devoluta al [REDACTED] ed al [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2; il patrimonio immobiliare caduto in successione comprende, tra l'altro, il diritto di proprietà degli immobili sottoelencati:

Comune di Maniago (PN), Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 162:

ABITAZIONE: sub. 28, categoria A2, consistenza 8,5 vani, indirizzo via Umberto I n. 83;

GARAGE: sub. 71, categoria C6, consistenza 15 mq, indirizzo via Edmondo De Amicis;

CANTINA: sub. 125, categoria C2, consistenza 10 mq, indirizzo via Umberto I n. 83;

per effetto della denuncia di successione a ciascun erede compete la quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà di ciascuno dei suddetti immobili;

Note sulla trascrizione dell'accettazione di eredità:

la trascrizione dell'accettazione dell'eredità non si desume dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.07.2018 con riferimento a ciascuno degli immobili suelencati (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4, ALL. 3.6.5, ALL. 3.6.6, ALL. 3.6.7, ALL. 3.6.8);

nell'atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 15.01.2009 rep. n. 158.998, racc. n. 29.704 (v. ALL. 3.1), con il quale [REDACTED] hanno venduto i suddetti immobili all'odierna esecutata [REDACTED] si legge:

"Si omette la trascrizione dell'accettazione di eredità di [REDACTED] poiché la stessa risulta già trascritta a Pordenone il 15 gennaio 2009 ai nn. 536/394";

da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR/II di Pordenone per la ricerca della trascrizione tacita, riferita agli immobili in oggetto, dell'eredità di [REDACTED] da parte del coniuge [REDACTED] e del [REDACTED] si è desunto quanto segue:

la nota di trascrizione in data 15.01.2009, RG 536, RP 394 (v. ALL. 3.6.5) è relativa al titolo:

atto notarile pubblico per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 18.12.2008, rep. n.

158912, racc. n. 29658, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità;

dalla nota di trascrizione si desume che gli immobili sui quali risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità non corrispondono a quelli oggi pignorati;

da consultazione cartacea del su citato atto per Notaio Aldo Guarino, materialmente allegato alla trascrizione in data 15.01.2009 RG 534, RP 392, risulta:

Atto di compravendita e costituzione di servitù per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 18.12.2008, rep. n. 158.912, racc. n. 29.658, trascritto a Pordenone il 15.01.2009, RG 534, RP 392;

da scheda riassuntiva dei dati salienti desunti dall'atto (v. ALL. 3.4) si desume che quest'ultimo, avente ad oggetto la vendita da parte di [REDACTED] di altri immobili pervenuti per successione [REDACTED], contiene l'accettazione tacita di eredità così indicata:

"(...) si richiede la trascrizione del presente atto ai sensi dell'art. 2648 C.C. importando la presente vendita accettazioni di eredità di [REDACTED] da parte della [REDACTED] e del [REDACTED]."

6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 22.12.1998 AL 20.04.2006:

[redacted] nato a [redacted] CF: [redacted]
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] in data
22/12/1998, ai nn. 95.897/14.901;
trascritto a Pordenone, in data 18/01/1999, ai nn. 820/680.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2):

Parte venditrice:

[redacted] nata a [redacted] residente a [redacted] via
[redacted] pensionata, separata legalmente; CF: [redacted]

Parte acquirente:

[redacted] nato a [redacted] residente a [redacted]
pensionato, separato legalmente CF: [redacted]

Oggetto della compravendita:

quota indivisa di 1/2 degli immobili (tra gli altri) censiti al NCEU Comune di Maniago, partita 2175:

Identificativi catastali:

fl. 19, mapp. 162, sub. 28, via Umberto I n. 83, p. 7-8, cat. A/2 cl. 4, vani 8,5, RC L. 1.955.000;

fl. 19, mapp. 162, sub. 71, via E. De Amicis, p. S1, cat. C/6 cl. 5, mq 15, RC L. 93.000;

fl. 19, mapp. 162, sub. 125, via Umberto I n. 83, p. S1, cat. C/2 cl. 3, mq 10, RC L. 40.000;

Confini:

i suddetti beni sono siti tra confini noti alle parti, che rinunciano alla descrizione per la loro complessità, ed accettano come probanti quelli risultanti dalle mappe catastali;

Millesimi di parti comuni:

con le realtà immobiliari sopra descritte vengono trasferiti i corrispondenti millesimi sulle parti comuni del complesso condominiale e degli accessori e pertinenze, come previsto dagli artt. 1117 e segg. del C.C.;

i rapporti fra la gestione amministrativa del complesso condominiale ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio con annesso tabella millesimale, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare integralmente;

per quanto non espressamente disciplinato da questo atto e dall'approvato regolamento di condominio, varranno le norme sul condominio negli edifici, di cui agli artt. dal 1117 al 1139 del C.C.;

Costruzione del fabbricato:

giusta concessione edilizia n. 7464 del 31.08.1968;
abitabilità del 28.12.1971;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

giusta atto per Notaio Pisenti del 29.11.1972, rep. n. 33.309, registrato a Pordenone il 16.12.1972 al n. 4587/234.

6.4) PRECEDENTI PROPRIETARI ANTE VENTENNIO DAL 29.11.1972:

[redacted] nato a [redacted]
[redacted] nata a [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gustavo Pisenti . Maniago (PN), in data
29/11/1972, ai nn. 33.309/1.573;

registrato a Pordenone, in data 16/12/1972, ai nn. 4587 vol. 234 mod. I;

trascritto a Udine, in data 22/12/1972, ai nn. 31240/27346.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2):

Parte venditrice:

[redacted] nato a [redacted] domiciliato a [redacted]

Parti acquirenti:

[redacted] nato a [redacted] domiciliato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted] domiciliata a [redacted]

Oggetto della compravendita:

realità immobiliari facenti parte del [REDACTED] costituito con atto per Notaio Cargnelli di Maniago, rep. n. 25.743 in data 26.02.1969, ivi registrato il 17.03.1969 al n. 149 mod. II, vol. 62;

Identificativi catastali dell'area di base del condominio:

Comune Maniago, foglio 19, p.lle 155, 156, 157/a, 157/b, 157/c, 159, 161, 162, 163, 164, estese in totale Ha 0.42.10;

identificativi catastali delle unità immobiliari:

ABITAZIONE: sub. 31, piano 7°, corpo B, scala B, vani principali 6, accessori 5, decimillesimi 217;

CANTINA: sub. 129, tipo CB/21, piano scantinato, corpo B, scala B, vani 1, decimillesimi 4;

RIMESSA: sub. 75, tipo R/20, piano scantinato, vani 1, decimillesimi 19;

schede catastali:

nn. D/0523053; D/0523358; D/0523070; tutte registrate il 08.06.1972 rispettivamente ai nn. 292 (abitazione), 389 (cantina), 335 (rimessa);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

217/6227 del sub. 150: centrale termica B, corpo B, piano scantinato, scala B, decimillesimi 12;

217/6227 del sub. 151: centrale idrica B, corpo B, piano scantinato, scala B, decimillesimi 6;

217/2386 del sub. 152, stenditoio B, corpo B, piano 8°, scala B, decimillesimi 31;

inoltre, vengono trasferiti:

decimillesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area di base, come previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile;

tabella millesimale del Condominio: allegata al suddetto atto Cargnelli, poi modificata con verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Gustavo Pisenti, rep. n. 29.224 in data 17.05.1972, registrato a Pordenone il 27.05.1972 al n. 1761, vol. 233;

Costruzione del fabbricato:

edificazione ai sensi della legge 02.07.1949 n. 408; certificato di abitabilità in data 28.12.1971;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

la parte venditrice garantisce la legittima proprietà degli immobili venduti e la loro libertà da vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 220/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Progettista e direttore dei lavori: [REDACTED] Pordenone;

Esecutore dei lavori: Del Mistro Giacobbe - [REDACTED] - Maniago;

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato civile ad uso abitazione, uffici, negozi e magazzini in Maniago via Umberto I, via De Amicis;

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1968 al n. di prot. 7464

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 7464

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1971 al n. di prot. 11370;

NOTE:

Documentazione relativa alla pratica fornita dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Maniago (PN) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 5.1, ALL. 5.3);

nulla osta per esecuzione di lavori edili, prot. n. 7464 in data 31.01.1968, riferito alla pratica n. 220/1968 (v. ALL. 5.4.1);

denuncia di opere edili presentata in data 07.08.1968, prot. n. 7464 (v. ALL. 5.4.2);

grafici di progetto: estratti planimetrie ai vari livelli (v. ALL. 5.4.3);

grafici di progetto: prospetti e sezioni (v. ALL. 5.4.4);

grafici relativi al fabbricato realizzato: estratti planimetrie ai vari livelli (v. ALL. 5.4.5);
atti vari estratti dalla pratica edilizia (v. ALL. 5.4.6);
autorizzazione di abitabilità del corpo B del condominio, in data 28.12.1971, prot. n. 11370, riferita alla pratica n. 220/1968 (v. ALL. 5.6.1);
autorizzazioni di abitabilità del corpo A del condominio: in data 26.03.1971 prot. n. 101, ed in data 06.07.1973 prot. n. 6503, riferite alla pratica n. 220/1968 (v. ALL. 5.6.2);
dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 14.06.1994 con riferimento ai garages (v. ALL. 5.6.3);
certificati di prevenzione incendi in data 13.02.1973 (v. ALL. 5.6.4);

Numero pratica: 86/S100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: modifiche di fori esterni e di opere non valutabili in termini di superficie e volume riferite a parti comuni del condominio

Oggetto: modifica di fabbricato esistente

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 4437

Rilascio in data 09/08/1994 al n. di prot. 4437/86, autorizzazione n. 245/94

Abitabilità/agibilità in data 09/08/1994 al n. di prot. 4437/86

NOTE:

Documentazione relativa alla pratica fornita dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Maniago (PN) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 5.1, ALL. 5.3):

autorizzazione edilizia in sanatoria L. 47/85 e licenza di abitabilità-agibilità, n. 245/94 in data 09.08.1994, prot. n. 4437/86 riferita alla pratica n. 86/S100 (v. ALL. 5.5.1);

domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla L. 47 del 28.02.1985, presentata in data 01.04.1986 prot. n. 4437, con ricevuta di pagamento oblazione (v. ALL. 5.5.2);

relazione descrittiva delle opere oggetto di sanatoria e documentazione fotografica; dichiarazioni relative all'esecuzione delle opere oggetto di sanatoria, eseguite in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato nell'anno 1971 e funzionanti alla data del 01.10.1983, consistenti in modifiche di fori esterni ed in opere non valutabili in termini di superficie o volume e riferite a parti comuni del fabbricato condominiale (v. ALL. 5.5.3);

certificato di idoneità statica in data 09.08.1994 (v. ALL. 5.5.4);

atti vari estratti dalla pratica edilizia (v. ALL. 5.5.5);

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di veranda su terrazzo al livello

Regolarizzabili mediante: rimozione veranda e ripristino terrazzo

Oneri Totali: € 550,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

PRECISAZIONI PRELIMINARI:

In risposta alla richiesta di accesso agli atti del 14.06.2018 (v. ALL. 5.1), l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Maniago (PN) non ha rilasciato la richiesta nota scritta attestante l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti in archivio e relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 5.1 pag. 3 punto 2.1); in luogo di tale attestazione, ha reso disponibile copia di scheda denominata "ricerca pratiche edilizie con codice opera" (v. ALL. 5.3) con evidenziazione delle pratiche n. 68/220 (v. ALL. 5.4, ALL. 5.6) e n. 86/S100 (v. ALL. 5.5), di cui ha reso disponibili i fascicoli per consultazione ed estrazione di copie.

ABITAZIONE:

L'assetto reale riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) non risulta conforme a quello rappresentato nei primi elaborati di progetto di cui alla pratica edilizia n. 220/68 (v. ALL. 5.4); in esito al raffronto tra assetto reale ed assetto di cui alla planimetria approvata il 31.08.1968 si desume quanto segue, come risulta dagli elaborati grafici esplicativi in ALL. 6.2.4:

LOCALI INTERNI:

(perimetrati in colore rosa nei grafici in ALL. 6.2.4)

l'assetto reale di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno 2 (v. ALL. 6.2.4 pag. 1) risulta difforme da quello rappresentato nella planimetria del 31.08.1968 (v. ALL. 5.4.3 pag. 2; ALL. 6.2.4 pag. 3), nelle localizzazioni sottoelencate:

- pareti divisorie interne e vani di passaggio nei locali contrassegnati in planimetria di progetto con le sigle R, O, K, L, D;

- il locale denominato W.C. è rappresentato a pianta rettangolare e privo dello spazio doccia (in luogo dell'attuale bagno 2 con pianta ad L);

inoltre, si desumono difformità relative ad alcune forature esterne, per dimensioni e/o posizione:

- la finestra dell'attuale camera 1 è rappresentata sul fronte nord, anziché sul fronte nord-est laddove è risultata ubicata;

- la finestra dell'attuale camera 2 sul fronte nord è rappresentata in posizione differente rispetto a quella in cui è risultata ubicata;

- la finestra dell'attuale camera 4 sul fronte ovest è rappresentata in posizione differente rispetto a quella in cui è risultata ubicata, nonché di differente dimensione;

- la finestra della cucina sul fronte ovest è rappresentata in posizione differente rispetto a quella in cui è risultata ubicata;

tuttavia, dal raffronto tra la planimetria dello stato dei luoghi riscontrato in sito (v. ALL. 6.2.4 pag. 1) e la planimetria di progetto realizzato contenuta in atti della pratica n. 220/68 (v. ALL. 5.4.5 pag. 4, ALL. 6.2.4 pag. 4), si desume un assetto distributivo dei locali interni sostanzialmente corrispondente a quello reale ed altresì a quello catastale di cui alla scheda in ALL. 2.9;

per quanto attiene alle difformità nelle finestre, si fa presente che, con pratica n. 86/S100 avente ad oggetto domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 47/1985 (v. ALL. 5.5), il condominio ha ottenuto autorizzazione edilizia in sanatoria con licenza di abitabilità-agibilità n. 245/94, prot. n. 4437/86 in data 09.08.1994 (v. ALL. 5.5.1), per modifiche di forature esterne eseguite in variante durante la costruzione del fabbricato nel 1971 (v. ALL. 5.5.3, ALL. 5.5.4);

TERRAZZO AL LIVELLO DEL SOGGIORNO:

(perimetrato in colore giallo nei grafici in ALL. 6.2.4)

l'assetto reale non risulta conforme a quello rappresentato nei grafici di progetto di cui alla pratica n. 220/68, e precisamente né alla planimetria del 31.08.1968 (v. ALL. 5.4.3 pag. 2; ALL. 6.2.4 pag. 3), né alla planimetria di progetto realizzato (v. ALL. 5.4.5 pag. 4, ALL. 6.2.4 pag. 4);

la difformità consiste nell'avvenuta realizzazione, in adiacenza alla parete perimetrale esterna sud dell'abitazione, di una veranda (con serramenti in alluminio e pareti vetrate) che delimita un corridoio di passaggio ed un locale a pianta quadrata adibito a deposito (v. ALL. 6.1.2 foto da 33 a 36, da 39 a 46); il tutto, come evidenziato in rosso in ALL. 6.2.4 pag. 5;

considerato che dall'elenco delle pratiche edilizie relative al fabbricato fornito dall'Ufficio Tecnico in luogo della richiesta attestazione (v. ALL. 5.3) non risulta menzionata una pratica edilizia relativa alla chiusura della porzione di terrazzo in oggetto, e considerato altresì che il manufatto contrasta anche con quanto indicato nei titoli di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2, ALL. 3.3), laddove fanno espresso riferimento alla consistenza dell'abitazione risultante dalla scheda catastale (v. ALL. 2.9), si desume che la veranda è stata realizzata (in epoca non esattamente definibile) in assenza di atto autorizzativo ed in contrasto con i titoli di proprietà, nonché con schede catastali ivi espressamente assunte come probanti;

pertanto, si è prevista la regolarizzazione della difformità edilizia del terrazzo con ripristino dell'originario assetto, mediante la rimozione delle pareti vetrate e dei serramenti, e l'esecuzione delle necessarie opere connesse; gli oneri da sostenere per attuare la regolarizzazione sono stati quantificati mediante computo metrico estimativo in € 550,00 (v. ALL. 8.8).

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 23 del 27.05.2013, esecutiva dal 26.06.2013, relativa alla variante n. 38 al Piano Regolatore Generale Comunale (v. ALL. 5.7.1 pag. 4); |
| Zona omogenea: | B.1 residenziale di consolidamento e completamento intensiva (v. ALL. 5.7.2, ALL. 5.7.3); |
| Norme tecniche di attuazione: | La prescrizioni urbanistiche ed edilizie relative alla zona B.1 sono specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione riportate (in stralcio) in ALL. 5.7.3; |

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati di progetto approvati e ritenuti dal Comune di Maniago rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5.4.1, ALL. 5.5.1). Da certificato rilasciato dal Comune di Maniago in data 29.06.2018, prot. 11319/p ai sensi dell'art. 41 legge n. 47 del 28.02.1985, si desume che gli immobili identificati in catasto al fl. 19 p.lla 162 subb. 28, 71, 125, non risultano avere in atto provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma art. 41 della legge 17.08.1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 06.08.1967 n. 765 e 11° comma dell'art. 15 della legge 28.01.1977 n. 10 (v. ALL. 5.2).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **unico (abitazione+cantina+garage)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,71**

E' posto al piano: 7° (abitazione); 8° (stenditoio comune); seminterrato (cantina, garage);

L'edificio è stato costruito nel 1968-1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 18 del corpo B;

ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,73 m (abitazione); 3,03 m (cantina); 2,80 m (garage);

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Descrizione:

Il corpo unico pignorato è costituito da: (v. ALL. 6.2.1)

abitazione al piano 7° (con annesso stenditoio comune al piano 8°): accesso da via Umberto I n. 93, int. 18;

cantina al piano seminterrato: accesso da via Umberto I n. 93 attraverso scala interna e corridoio comune;

garage al piano seminterrato: accesso da via E. De Amicis attraverso rampa ed area di manovra comune;

ABITAZIONE:

dal civico n. 93 di via Umberto I, sul fronte ovest del fabbricato condominiale denominato "B", si accede all'androne di ingresso, sul quale si apre il portone afferente all'atrio ed al vano scala di collegamento inter-piano con ascensore (v. ALL. 6.1.1 foto 1, 3, da 9 a 20);

dal pianerottolo del vano scala al 7° piano attraverso il portoncino n. 18 (v. ALL. 6.1.2 foto da 1 a 4) si accede all'abitazione; il locale di ingresso, a pianta irregolare, comunica con il soggiorno e la cucina (ala sud-ovest dell'abitazione) e con il disimpegno afferente ai locali della zona notte (ala nord-est e nord-ovest dell'abitazione) (v. ALL. 6.1.2 foto da 5 a 12);

l'ingresso comunica mediante vano-porta con il soggiorno, a pianta pressoché rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest nonché di porta-finestra afferente al terrazzo a livello; quest'ultimo affaccia sui fronti ovest, sud ed est, ed è dotato di ampia vista panoramica sulle montagne e sulla pianura (v. ALL. 6.1.2 foto da 13 a 32; da 37 a 39);

in adiacenza alla parete perimetrale esterna sud dell'abitazione, sul terrazzo è presente uno spazio verandato, costituito da corridoio a pianta rettangolare afferente a locale deposito a pianta quadrata (v. ALL. 6.1.2 foto da 33 a 36; da 39 a 46);

l'ingresso comunica mediante vano-porta con la cucina a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul fronte ovest e di porta-finestra afferente a balcone sul fronte sud-ovest (v. ALL. 6.1.2 foto da 47 a 68);

l'ingresso comunica, mediante vano-porta, con corridoio a pianta ad L, dotato di armadio a muro, che disimpegna i locali: ripostiglio, n. 2 bagni, n. 4 camere (v. ALL. 6.1.2 foto da 69 a 74; 101-102; da 149 a 156);

il ripostiglio, a pianta rettangolare, è privo di aperture esterne (v. ALL. 6.1.2 foto da 74 a 76);

il bagno 1, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte est ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno (v. ALL. 6.1.2 foto da 77 a 90);

il bagno 2, a pianta ad L, è dotato di finestra con affaccio sul fronte est ed è accessoriatato con wc e doccia (v. ALL. 6.1.2 foto da 91 a 10);

la camera da letto 1, a pianta ad L, è dotata di finestra con affaccio sul fronte est (v. ALL. 6.1.2 foto da 103 a 114);

la camera da letto 2, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio panoramico sul fronte nord-est (v. ALL. 6.1.2 foto da 115 a 126);

la camera da letto 3, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio panoramico sul fronte nord-ovest (v. ALL. 6.1.2 foto da 127 a 136);

la camera da letto 4, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio panoramico sul fronte ovest (v. ALL. 6.1.2 foto da 137 a 148);

STENDITOIO COMUNE:

dal pianerottolo del vano scala al piano 8° (servito dall'ascensore) si accede, mediante vano-porta, allo stenditoio comune, posto a servizio delle abitazioni del fabbricato (v. ALL. 6.1.5 foto da 1 a 6);

CANTINA:

dall'atrio di ingresso del fabbricato al civico n. 93 si accede, attraverso portoncino immediatamente a sinistra del portone di ingresso principale, ad una scala interna che discende alla quota del piano seminterrato laddove sono ubicate le cantine di pertinenza delle abitazioni (v. ALL. 6.1.4 foto da 1 a 4); dal corridoio comune si accede, mediante vano-porta, alla cantina a pianta rettangolare, priva di aperture esterne (v. ALL. 2.16; ALL. 6.1.4 foto da 5 a 15); il corridoio comune che disimpegna le cantine comunica direttamente con l'area di manovra a servizio dei garages (v. ALL. 6.1.4 foto 16);

GARAGE:

da via Edmondo De Amicis, sul fronte est del complesso condominiale, si accede al piano seminterrato mediante rampa afferente all'area comune di manovra a servizio dei garages di pertinenza delle abitazioni (v. ALL. 6.1.1 foto 7-8; ALL. 6.1.3 foto da 1 a 7); dall'area di manovra si accede al garage a pianta rettangolare, adatto per n. 1 posto auto (v. ALL. 2.16; ALL. 6.1.3 foto da 8 a 18);

Condizioni generali dell'immobile:**ABITAZIONE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'abitazione è risultata, nel suo insieme, in discrete condizioni generali sia nei locali interni che negli spazi esterni (terrazzo, balcone).

Si è riscontrata la compresenza di elementi costitutivi dei locali differenziati per epoca di realizzazione, qualità e stato di conservazione; in particolare:

elementi costitutivi di buona qualità e di recente realizzazione (pavimenti dei locali ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio; rivestimento in piastrelle della cucina), risultati, per quanto evidenziabile attraverso semplici ispezioni "de visu" ed in assenza di indagini strumentali, in buono stato di conservazione;

elementi costitutivi di media qualità e di realizzazione non recente (pavimenti e rivestimenti dei bagni, pavimenti in parquet delle camere, porte interne), risultati, per quanto evidenziabile attraverso semplici ispezioni "de visu" ed in assenza di indagini strumentali, in discreto stato di conservazione;

elementi costitutivi di media qualità e di realizzazione non recente (infissi esterni, apparecchi igienico-sanitari e relativi impianti idrici), risultati, per quanto evidenziabile attraverso semplici ispezioni "de visu" ed in assenza di indagini strumentali, in mediocre stato di conservazione.

Si segnala la presenza di localizzate situazioni di degrado di elementi costitutivi nei locali sottoelencati:

CUCINA:

degrado sulla parete perimetrale esterna in corrispondenza del davanzale della finestra, con segni di umidità, efflorescenze, macchie, rigonfiamento e distacchi dello strato di finitura (v. ALL. 6.1.2 foto 56, 67-68);

BAGNO 1:

deterioramento della vasca da bagno, con macchie di ruggine (v. ALL. 6.1.2 foto da 83 ad 86);

presenza di traccia aperta in corrispondenza di ispezione e/o intervento attuato su componenti impiantistici a lato del wc (v. ALL. 6.1.2 foto 86);

CAMERA 1:

degrado nella parte basamentale della parete divisoria dal bagno 2 (in corrispondenza della doccia), con segni di umidità, efflorescenze, rigonfiamento e distacco dello strato di finitura (v. ALL. 6.1.2 foto 110);

CAMERA 2:

localizzato deterioramento del pavimento in parquet sulla superficie antistante la finestra, nonché su quella in corrispondenza della porta (v. ALL. 6.1.2 foto 116-117, 124-126);

CAMERA 3:

localizzato deterioramento del pavimento in parquet sulle superfici antistanti la finestra e la porta (v. ALL. 6.1.2 foto 130, 133-134);

CAMERA 4:

degrado su pareti perimetrali esterne, sia in corrispondenza del davanzale della finestra che negli angoli, del locale, con segni di umidità, efflorescenze, macchie, rigonfiamento e puntuale distacco dello strato di finitura (v. ALL. 6.1.2 foto 138, da 144 a 146).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|---|
| Solai | tipologia: latero-cementizi - Note: dato desunto da atti delle pratiche edilizie (v. ALL. 5.4.2); |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - Note: dato desunto da atti delle pratiche edilizie (v. ALL. 5.4.2, ALL. 5.5.4); |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: ad anta singola o doppia materiale: metallo, vetro semplice ; protezione: zanzariere, tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: da revisionare e verniciare Riferito limitatamente a: abitazione |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato; specchiature e/o sopra luce in vetro ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte interne abitazione |
| Pareti esterne | materiale: doppio tavolato di laterizio rivestimento: intonaco e tinteggiatura - Note: dato desunto da atti delle pratiche edilizie (v. ALL. 5.4.2); |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle tipo Klinker condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione: terrazzo al livello del soggiorno |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione: balcone cucina |
| Pavim. Interna | materiale: parquet in legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione: camere da letto 1, 2, 3, 4 |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone - Note: assenza di battiscopa |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione: bagno 1, bagno 2 |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: non valutabili; piano di calpestio completamente ingombro di materiali accatastati Riferito limitatamente a: garage |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: blindato rivestito in legno ; accessori: maniglia, serratura con mandate condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso abitazione |
| Portone di ingresso | tipologia: basculante ; materiale: metallo ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso garage |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: metallo ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso cantina |
| Rivestimento | ubicazione: pareti cucina ; materiale: piastrelle ceramiche ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione: cucina |

| | |
|--------------|--|
| Rivestimento | ubicazione: bagno 1, bagno 2 ; materiale: piastrelle ceramiche ; condizioni: sufficienti - Note: piastrelle localmente asportate nel bagno 1, in corrispondenza di intervento di ispezione/riparazione di componenti impiantistici (a vista) |
| Rivestimento | ubicazione: pareti ingresso e soggiorno ; materiale: parati ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione: ingresso, soggiorno |
| Rivestimento | ubicazione: pareti e soffitti ; materiale: tinteggiatura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione: soffitti; pareti di disimpegno, ripostiglio e camere |
| Rivestimento | ubicazione: pareti e soffitto ; materiale: intonaco e tinteggiatura ; condizioni: generalmente scarse Riferito limitatamente a: garage |
| Rivestimento | ubicazione: pareti e soffitto materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina |

Impianti:

| | |
|------------|--|
| Citofonico | tipologia: audio ; condizioni: apparecchio in sede; funzionamento non valutabile per assenza di alimentazione elettrica ; conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione: ingresso |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia ; condizioni: da normalizzare ; conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione: locali interni Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzioni di indagini strumentali; assenza di placche in corrispondenza di alcuni interruttori a parete; presenza di cavi fuori sede in corrispondenza di alcune cassette a parete; |
| Elettrico | tipologia: in canaline a vista su pareti e soffitto ; condizioni: non valutabili conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: garage |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia ; condizioni: non valutabili ; conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: cantina |
| Idrico | tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare ; conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione: cucina, bagno 1, bagno 2- Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali; |
| Termico | tipologia: centralizzato ; alimentazione: gas naturale ; diffusori: termosifoni dotati di valvole termostatiche e conta calorie ; condizioni: da verificare ; conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione: locali interni- Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali; |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo pignorato, comprendente abitazione+cantina+garage, in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito, indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 6.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 6.2.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI - RESIDENZIALI:

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), pareti perimetrali di confine con unità immobiliari di proprietà aliena e con locali comuni, per metà spessore;

SUPERFICI REALI DEI TERRAZZI:

determinate separatamente dalle superfici dei locali residenziali interni;

SUPERFICIE REALE DEL LOCALE ACCESSORIO - CANTINA:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti di confine con locali adiacenti di proprietà aliena e con corridoio comune, per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DEL LOCALE ACCESSORIO - GARAGE:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti di confine con garages di proprietà aliena e con area comune di manovra, per metà spessore;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **191,53 mq.**

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| locali residenziali | sup reale lorda | 1,00 | 165,95 | € 700,00 |
| terrazzi fino a 20 mq | sup reale lorda | 0,30 | 6,00 | € 700,00 |
| terrazzi oltre 20 mq | sup reale lorda | 0,25 | 9,30 | € 700,00 |
| cantina | sup reale lorda | 0,25 | 2,51 | € 700,00 |
| garage | sup reale lorda | 0,50 | 7,77 | € 700,00 |

191,53

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Maniago - zona centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori:

unico

(abitazione+cantina+garage)

1. Cantina

Posto al piano scantinato (seminterrato)

Composto da unico locale

Sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a 10,03 mq;

L'accessorio cantina consiste in un unico locale accessibile da corridoio comune condominiale che disimpegna le cantine del fabbricato, ed è dotata di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.7; ALL. 2.11; ALL. 2.12; ALL. 2.15; ALL. 2.16).

L'accessorio cantina è stato valutato nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 8.7).

unico

(abitazione+cantina+garage)

2. Garage

Posto al piano scantinato (seminterrato)

Composto da unico locale

Sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a 15,54 mq;

L'accessorio garage consiste in un unico locale accessibile da area di manovra comune ai garages dell'intero fabbricato (comunicante con la strada pubblica via Edmondo De Amicis mediante rampa), ed è dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.6; ALL. 2.10; ALL. 2.16).

L'accessorio garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 8.7).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Nella stima del lotto unico costituito dal corpo unico abitazione+cantina+garage sono stati adottati i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA (Market Comparison Approach),

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro di Maniago, immobili residenziali in fabbricati condominiali in via Umberto I ed adiacenze), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 20 mesi (v. ALL. 8.6);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile pignorato (v. ALL. 8.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.7 che qui si richiamano integralmente;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con: i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati risultate disponibili (v. ALL. 8.2; ALL. 8.3; ALL. 8.4; ALL. 8.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico MCA;

IV) determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazioni, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:

importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

importo corrispondente ai costi necessari per ripristino conformità edilizia nel terrazzo (v. ALL. 8.8);

importo corrispondente alle spese condominiali insolute (v. ALL. 4.8).

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 ad ALL. 2.18)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.2; ALL. 3.6)

Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.7)

Ufficio Tecnico di Comune di Maniago (PN) (v. ALL. 5)

Ufficio Anagrafe del Comune di Maniago (PN) (v. ALL. 3.8)

Archivio Notarile di Pordenone (v. ALL. 3.1)

Archivio Notarile di Udine (v. ALL. 3.3; ALL. 3.4; ALL. 3.5)

Amministrazione del Condominio "De Amicis A-B" (v. ALL. 4)

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1)

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare FIMAA di Pordenone (v. ALL. 8.2)

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari (v. ALL. 8.3)

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 8.4)

Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5).

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 20 mesi (anteriori ad agosto 2018) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche con quelli pignorati, siti in Comune di Maniago in zona centrale del capoluogo nelle adiacenze di via Umberto I e via De Amicis (v. ALL. 8.6);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):

Maniago, zona centrale capoluogo, abitazioni di tipo civile in stato conservativo prevalentemente normale: min=€/mq 650,00; max=€/mq 900,00; medio=€/mq 775,00;

2) Borsino Immobiliare FIMAA (v. ALL. 8.2):

Maniago centro, appartamenti usati:

min=€/mq 700,00; max=€/mq 1.100,00; medio=€/mq 900,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):

Maniago, abitazioni di tipo civile in stato prevalentemente buono:

min=€/mq 676,00; max=€/mq 901,00; medio=€/mq 788,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 8.4):

Maniago, appartamenti:

medio=€/mq 1.393,00 (valore medio di immobili offerti in vendita);

applicando una decurtazione del 17% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita si ottiene il valore unitario medio=€/mq 1.156,00;

5) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5):

Maniago, zona indistinta, appartamenti:

medio=€/mq 1.100,00 (valore medio di immobili offerti in vendita);

applicando una decurtazione del 17% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita si ottiene il valore unitario medio=€/mq 913,00;

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili, si desume il parametro unitario medio indicativo compreso tra €/mq 650,00 ed €/mq 1.100,00 con una media pari a circa €/mq 870,00.

8.2 Valutazione corpi:

Corpo unico: abitazione+cantina+garage

Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina, con annesso garage

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 700,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo il MCA - Market Comparison Approach:

si richiamano le risultanze dettagliate nella tabella in ALL. 8.7, da cui risulta:

valore stimato del subject: V = € 134.683,27;

considerata la superficie commerciale del subject: SC = mq 191,53

il valore unitario risulta: VU = €/mq 703,22

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 8.1, ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione residenziale principale si è desunto il valore unitario medio indicativo compreso tra €/mq 650,00 ed €/mq 1.100,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA, che non si basa su quotazioni medie bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.6), si è assunto, quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dalla stima secondo MCA:

$VU = \text{€/mq } 703,22$ in c.t. $\text{€/mq } 700,00=$;

in conclusione, il valore complessivo stimato dell'immobile pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = \text{€/mq } 700,00 * \text{mq } 191,53 = \text{€ } 134.071,00=.$

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| locali residenziali | 165,95 | € 700,00 | € 116.165,00 |
| terrazzi fino a 20 mq | 6,00 | € 700,00 | € 4.200,00 |
| terrazzi oltre 20 mq | 9,30 | € 700,00 | € 6.510,00 |
| cantina | 2,51 | € 700,00 | € 1.757,00 |
| garage | 7,77 | € 700,00 | € 5.439,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 134.071,00 |
| Valore corpo | | | € 134.071,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 134.071,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 134.071,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Corpo unico: abitazione+ cantina+garage | Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina, con annesso garage | 191,53 | € 134.071,00 | € 134.071,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 20.110,65 |
| Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 25.725,99 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: | € 550,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 87.684,36 |
|---|-------------|

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- ALL. 1.1: Decreto di nomina ed incarico peritale in data 31.05.2018 (pagg. 1-9)
- ALL. 1.2: Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data .2018 (pagg. 1-2)
- ALL. 1.3: Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-2)
- ALL. 1.4: Verbali degli accessi presso gli immobili pignorati (pagg. 1-3)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:

- ALL. 2.1: Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- ALL. 2.2: Individuazione del fabbricato cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- ALL. 2.3: Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- ALL. 2.4: Estratto di mappa catastale con individuazione della particella 162 sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (unica pag.)
- ALL. 2.5: Visura catastale relativa all'abitazione p.lla 162 sub. 28 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.6: Visura catastale relativa al garage p.lla 162 sub.71 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.7: Visura catastale relativa alla cantina p.lla 162 sub.125 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.8: Visura catastale relativa all'area di base del fabbricato p.lla 162 (pagg. 1-2)
- ALL. 2.9: Planimetria catastale dell'abitazione datata 08.06.1972 (unica pag.)
- ALL. 2.10: Planimetria catastale del garage datata 08.06.1972 (unica pag.)
- ALL. 2.11: Planimetria catastale del cantinato datata 08.06.1972 (unica pag.)
- ALL. 2.12: Planimetria catastale del cantinato con individuazione della cantina pignorata, corrispondente alla p.lla 162 sub. 125 (ex sub. 129) (unica pag.)
- ALL. 2.13: Elenco dei subalterni costituenti la particella 162 sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, datato 07.03.2014 (pagg. 1-3)
- ALL. 2.14: Elaborati planimetrici recenti (non aggiornati) risultati disponibili in atti informatizzati del catasto:
 - ALL. 2.14.1: Elaborato planimetrico piano primo, datato 07.03.2014 (unica pag.)
 - ALL. 2.14.2: Elaborato planimetrico piano scantinato, datato 09.05.2013 (unica pag.)
- ALL. 2.15: Elaborato planimetrico del piano scantinato, datato 09.05.2013, con individuazione della cantina pignorata, corrispondente all'attuale sub. 125 (ex sub. 129) (unica pag.)
- ALL. 2.16: Planimetria del piano scantinato del fabbricato con individuazione della cantina e del garage pignorati (su base planimetrica di grafico di progetto realizzato, acquisito presso Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Maniago) (unica pag.)
- ALL. 2.17: Visure catastali effettuate a supporto delle ricerche per l'identificazione storica delle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 2.17.1: Visura relativa al soggetto [REDACTED] (precedente proprietario ante ventennio) (unica pag.)
 - ALL. 2.17.2: Visura relativa alla p.lla 162 sub. 31 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.17.3: Visura relativa alla p.lla 162 sub. 75 (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.17.4: Visura relativa alla p.lla 162 sub. 129 (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.17.5: Visura relativa alla p.lla 1016 menzionata nell'accettazione di eredità di [REDACTED] (pagg. 1-2)
- ALL. 2.18: Consultazione cartacea di tipo mappale relativo alla p.lla 162 sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate: tipo mappale del 15.11.2013 prot. n. PN0136000:
 - ALL. 2.18.1: Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Pordenone e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.18.2: Scheda riassuntiva dei dati salienti desunti dalla consultazione cartacea del tipo mappale (unica pag.)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:

- ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'attuale proprietaria [REDACTED]
Copia di atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 15.01.2009 rep.158.998, rilasciata da Archivio Notarile di Pordenone (pagg. 1-11)
- ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario dal 1998, [REDACTED]
Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 22.12.1998 rep. 95.897 (unica pag.)

- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza delle proprietà degli immobili ai precedenti proprietari ante ventennio, [redacted]
ALL. 3.3.1: Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Gustavo Pisenti di Maniago in data 29.11.1972 rep. 33.309 (pagg. 1-2)
ALL. 3.3.2: Atto di compravendita per Notaio Gustavo Pisenti di Maniago in data 29.11.1972 rep. 33.309, fotografato presso Archivio Notarile di Udine (pagg. 1-7)
- **ALL. 3.4:** Titolo contenente, tra l'altro, accettazione tacita dell'eredità di [redacted] preceduto il [redacted] da parte di [redacted]
 Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 18.12.2008 rep. 158912 (unica pag.)
- **ALL. 3.5:** Titolo relativo alla costituzione del Condominio De Amicis di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati, fotografato presso Archivio Notarile di Udine:
ALL. 3.5.1: Estratto da atto di compravendite e costituzione di condominio per Notaio Simon Pietro Cargnelli di Maniago in data 26.02.1969 rep. 25743 (pagg. 1-12)
ALL. 3.5.2: Planimetrie allegate all'atto di compravendite e costituzione di condominio per Notaio Simon Pietro Cargnelli di Maniago in data 26.02.1969 rep. 25743 (pagg. 1-9)
ALL. 3.5.3: Regolamento di Condominio allegato all'atto di compravendite e costituzione di condominio per Notaio Simon Pietro Cargnelli di Maniago in data 26.02.1969 rep. 25743 (pagg. 1-11)
- **ALL. 3.6:** Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.07.2018:
ALL. 3.6.1: ispezione su soggetto [redacted] (pagg. 1-2)
ALL. 3.6.2: ispezione su abitazione p.lla 162 sub. 28 (pagg. 1-2)
ALL. 3.6.3: ispezione su garage p.lla 162 sub. 71 (pagg. 1-2)
ALL. 3.6.4: ispezione su cantina p.lla 162 sub. 125 (pagg. 1-2)
 Ispezioni ipotecarie di ricerca delle trascrizioni di accettazione tacita dell'eredità di [redacted] da parte di [redacted] con riferimento agli immobili pignorati:
ALL. 3.6.5: nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità (pagg. 1-2)
ALL. 3.6.6: ricerca negativa nota di trascrizione su abitazione sub. 28 (unica pag.)
ALL. 3.6.7: ricerca negativa nota di trascrizione su garage sub. 71 (unica pag.)
ALL. 3.6.8: ricerca negativa nota di trascrizione su cantina sub. 125 (unica pag.)
- **ALL. 3.7:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Territoriale di Pordenone, e richiesta inoltrata (pag. 1-6)
- **ALL. 3.8:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutata [redacted] Comune di Maniago (PN) – Ufficio Anagrafe:
ALL. 3.8.1: certificati di residenza e stato civile (pagg. 1-2)
ALL. 3.8.2: estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (unica pag.)
ALL. 3.8.3: corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Anagrafe (pagg. 1-6)

ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richieste inoltrate all'Amministrazione del "Condominio De Amicis A/B" di cui fanno parte gli immobili pignorati (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.2:** Regolamento di Condominio (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.3:** Tabelle millesimali (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.4:** Consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica – esercizio ordinario 2016-2017, periodo dal 01.07.2016 al 30.06.2017 (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.5:** Preventivo ripartizioni per unità/anagrafica – esercizio ordinario 2017-2018, periodo dal 01.07.2017 al 30.06.2018 (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.6:** Ripartizione rate – esercizio ordinario 2017-2018 (pagg. 1-2)
- **ALL. 4.7:** Consuntivo ripartizione per unità/anagrafica esercizio straordinario contabilizzazione periodo dal 01.08.2016 al 31.12.2018 (unica pag.)
- **ALL. 4.8:** Situazione pendenze [redacted] al 30.08.2018 (unica pag.)
 (documenti forniti [redacted])

ALL. 5: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Maniago (PN) (pagg. 1-3)
- **ALL. 5.2:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Maniago (PN) e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)
- **ALL. 5.3:** Elenco delle pratiche edilizie relative al fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, con indicazione delle pratiche 220/68 e 245/94 rese disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia per consultazione ed estrazione di copie (pagg. 1-4)
- **ALL. 5.4:** Pratica edilizia iniziale n. 220/68 per la costruzione del fabbricato del Condominio "De Amicis" di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 5.4.1:** Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. 7464, pratica n. 220/1968, rilasciato in data 31.08.1968 (pagg. 1-2)
 - ALL. 5.4.2:** Denuncia di opere edili presentata in data 07.08.1968 (pagg. 1-2)
 - ALL. 5.4.3:** Grafici di progetto: estratti - planimetrie vari livelli (pagg. 1-4)
 - ALL. 5.4.4:** Grafici di progetto: prospetti e sezioni (pagg. 1-8)
 - ALL. 5.4.5:** Grafici fabbricato realizzato: estratti - planimetrie vari livelli (pagg. 1-6)
 - ALL. 5.4.6:** Atti estratti dalla pratica edilizia n. 220/1968 (pagg. 1-5)
- **ALL. 5.5:** Pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 86/S100 per opere di modifiche di fori esterni ed in parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 5.5.1:** Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 245/94, prot. n. 4437/86, pratica n. 86/S100, rilasciata in data 09.08.1994 ai sensi della L. 47/85, oltre a licenza di abitabilità-agibilità (pagg. 1-4)
 - ALL. 5.5.2:** Domanda di sanatoria per abusi edilizi L. 28.02.1985 n. 47 (pagg. 1-5)
 - ALL. 5.5.3:** Relazione descrittiva delle opere, documentazione fotografica, dichiarazione sullo stato dei lavori (pagg. 1-10)
 - ALL. 5.5.4:** Certificato di idoneità statica in data 09.08.1994 (pagg. 1-2)
 - ALL. 5.5.5:** Atti estratti dalla pratica edilizia n. S100/86 (pagg. 1-6)
- **ALL. 5.6:** Autorizzazioni di abitabilità e dichiarazioni di conformità degli impianti pratica n. 220/68:
 - ALL. 5.6.1:** Autorizzazione di abitabilità riferita al corpo B del Condominio De Amicis, prot. n. 11370 rilasciata in data 28.12.1971 (pagg. 1-5)
 - ALL. 5.6.2:** Autorizzazioni di abitabilità riferite al corpo A del Condominio De Amicis, prot. n. 101 rilasciata in data 26.03.1971, e prot. n. 6503 rilasciata in data 06.07.1973 (pagg. 1-7)
 - ALL. 5.6.3:** Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice con riferimento ai garages (pagg. 1-3)
 - ALL. 5.6.4:** Certificati di prevenzione incendi in data 13.02.1973 (pagg. 1-5)
- **ALL. 5.7:** Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 5.7.1:** Richieste di dati di destinazione urbanistica inoltrate (pagg. 1-4)
 - ALL. 5.7.2:** Stralcio di planimetrie del PRGC vigente (pagg. 1-2)
 - ALL. 5.7.3:** Stralcio di norme tecniche di attuazione (pagg. 1-7)

ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alle date degli accessi:

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
 - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (foto 1-20; pagg. 1-11)
 - ALL. 6.1.2:** Foto dell'abitazione al 7° piano, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (foto 1-156; pagg. 1-79)
 - ALL. 6.1.3:** Foto del garage al piano seminterrato, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (foto 1-18; pagg. 1-10)
 - ALL. 6.1.4:** Foto della cantina al piano seminterrato, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (foto 1-16; pagg. 1-9)
 - ALL. 6.1.5:** Foto dello stenditoio comune al piano 8° (foto 1-6; pagg. 1-3)
- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi nell'abitazione, nel garage e nella cantina:
 - ALL. 6.2.1:** Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (pag. 1-2)
 - ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
 - ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-2)
 - ALL. 6.2.4:** Planimetrie dell'abitazione esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito nell'accesso in data 06.07.2018, assetto catastale, assetto di progetto autorizzato in pratica edilizia, con individuazione di difformità (pagg. 1-5)

ALL. 7: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica – APE, codice certificato Regione Friuli Venezia Giulia n. 21247-2018-APE-DEF in data 06.08.2018, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-10)

ALL. 8: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016-2017 – FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (pagg. 1-3)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (unica pag.)
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Maniago (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (pagg. 1-5)
- **ALL. 8.8:** Computo metrico estimativo delle opere di ripristino conformità del terrazzo al livello del soggiorno, mediante rimozione dei serramenti della veranda (unica pag.)

ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 9.1:** Diritti catastali per visure da base informativa e cartacea:
 - ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 08.06.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 13.06.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 9.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 30.06.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 9.1.4:** Ricevuta pagamento visura cartacea in data 24.07.2018 (unica pag.)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento consultazione titoli in data 12.06.2018 (unica pag.)
 - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento consultazione titolo in data 19.06.2018 (unica pag.)
 - ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 12.06.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 9.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.07.2018 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.3:** Diritti Archivio Notarile Pordenone per rilascio copia titolo esecutata (unica pag.)
- **ALL. 9.4:** Diritti Archivio Notarile Udine per consultazione titoli cartacei in data 14.06.2018:
 - ALL. 9.4.1:** Diritti consultazione e foto atto Notaio Pisenti Gustavo (unica pag.)
 - ALL. 9.4.2:** Diritti consultazione e foto atto Notaio Cargnelli Simon Pietro (unica pag.)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Maniago (PN) per accesso agli atti di pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 9.6:** Diritti Comune Maniago (PN) per copie di atti estratti da pratiche edilizie (unica pag.)
- **ALL. 9.7:** Diritti Comune Maniago (PN) per rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori (unica pag.)
- **ALL. 9.8:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica - ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)
- **ALL. 9.9:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 9.9.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 30.07.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 9.9.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 30.07.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 9.9.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.08.2018 (pagg. 1-2)

ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 10.1:** Certificato ipotecario speciale in data 29.11.2017 (pagg. 1-20)
- **ALL. 10.2:** Certificato ipotecario speciale in data 04.12.2017 (pagg. 1-12)
- **ALL. 10.3:** Atto di pignoramento immobiliare (pagg. 1-7)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita (pagg. 1-2)
- **ALL. 10.5:** Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. (pagg. 1-8)
- **ALL. 10.6:** Atto di intervento del Condominio De Amicis A/B in data 15.01.2018 (pagg. 1-5)
- **ALL. 10.7:** Atto di intervento del Condominio De Amicis A/B in data 16.04.2018 (pagg. 1-3)

Data generazione:
01-09-2018 18:09:54

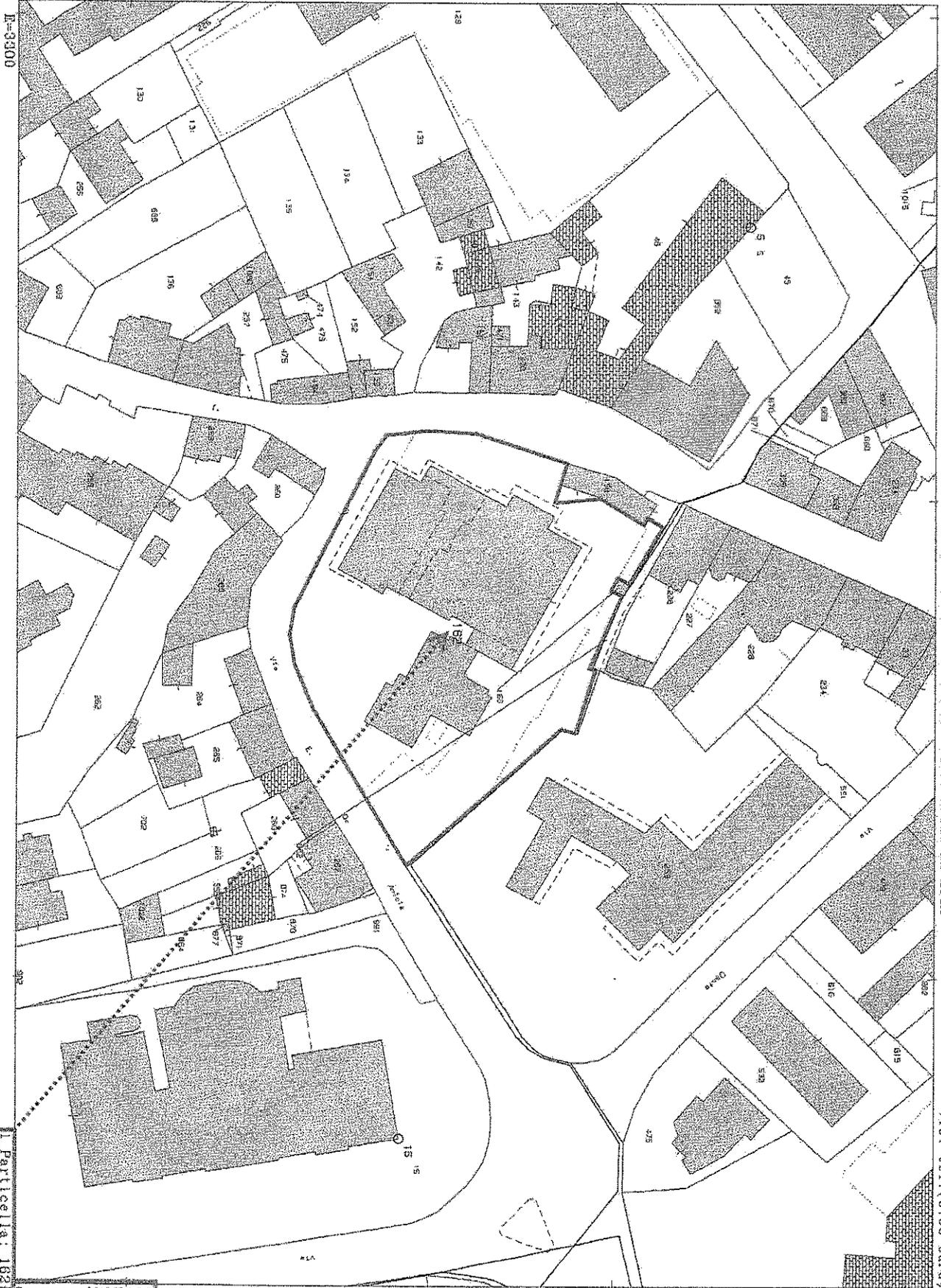
L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello

N=23700

D=3300

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0 90 euro)



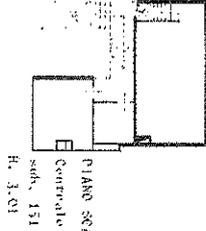
Comune: MANIAGO
Foglio: 19

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

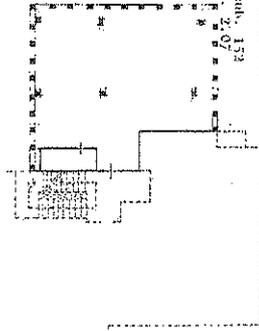
8-Giu-2018 17:35:27
Prot. n. T277723/2018

CONDOMINIO DE AMICIS CORPO B

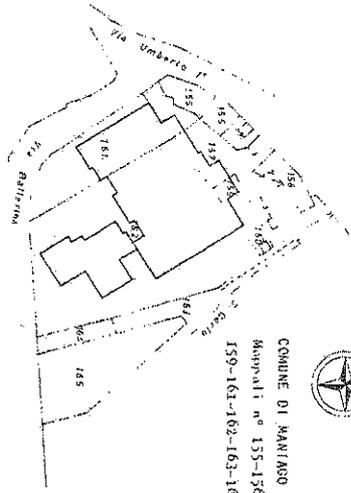
PIANO SCANTINATO
Controllo Fonderia
sols. 150
H. 3.01



PIANO S0
Serratorino
sols. 152
H. 2.07



COMUNE DI MANTOVA
Mappe n° 155-156-157a-157b-157c-159-161-162-163-164 del F. 19



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2018 - Comune di MANTOVA (E880) - < Foglio: 19 Particella: 162 - Subalterno 28 >
VIA UMBERTO I n. 83 piano: 7-8;

CONTRATTO
R. 200 S. 114



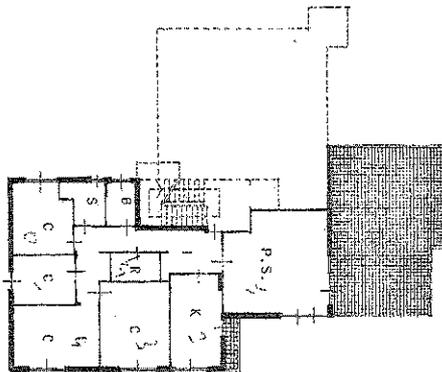
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

30m. A. (Muro Circolo Edilizio, Urbani)

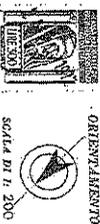
Via Umberto I n. 83

Prodotto dalla
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatto di

D. n° 0523633



CONDOMINIO DE AMICIS CORPO B
PIANO 7°
sub. 31 - appartamento
H. 2.74



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 8 GIU 1972
PROG. n° 282

Completata dal Geom. Giustino
Fascio all. alla del. Geometri
della Provincia di PORDENONE
data 26.4.72
Firma: *Giustino*



B

MINISTERO DELLE FINANZE

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto 13 aprile 1939 n° 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANIAGO Via De Amicis

Ditta [redacted] nato a [redacted]

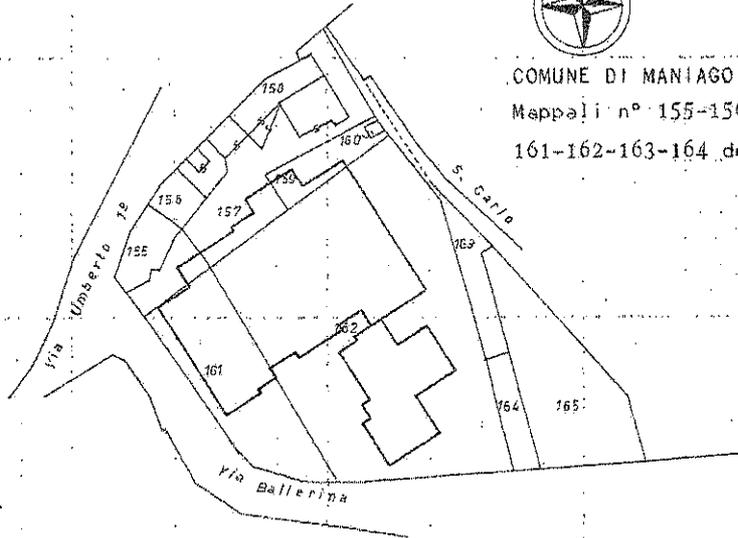
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

D n° 0523070



COMUNE DI MANIAGO

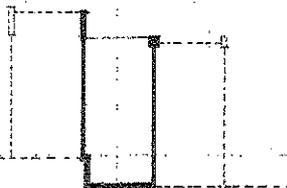
Mappali n° 155-156-157a-157b-157c-159-161-162-163-164 del F. 19



CONDOMINIO DE AMICIS

PIANO SCANTINATO

sub. 75 - Rimessa
H: 2.72



Catasto del Tribunale di Pordenone al 12/06/2018 - Comune di MANIAGO (05889) - < Foglio: 19 Particella: 162 - Subalterno: 71 >
VIA DE AMICIS piano: S1



Scala di 1: 200

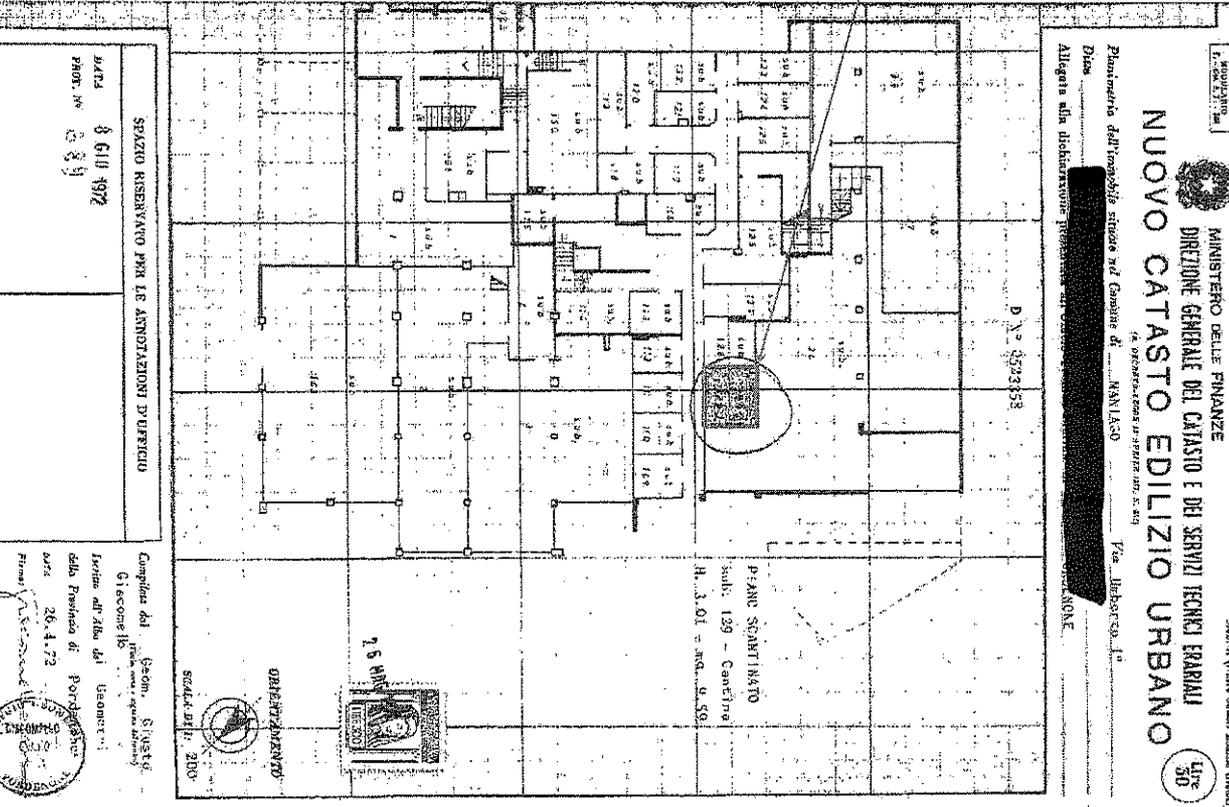
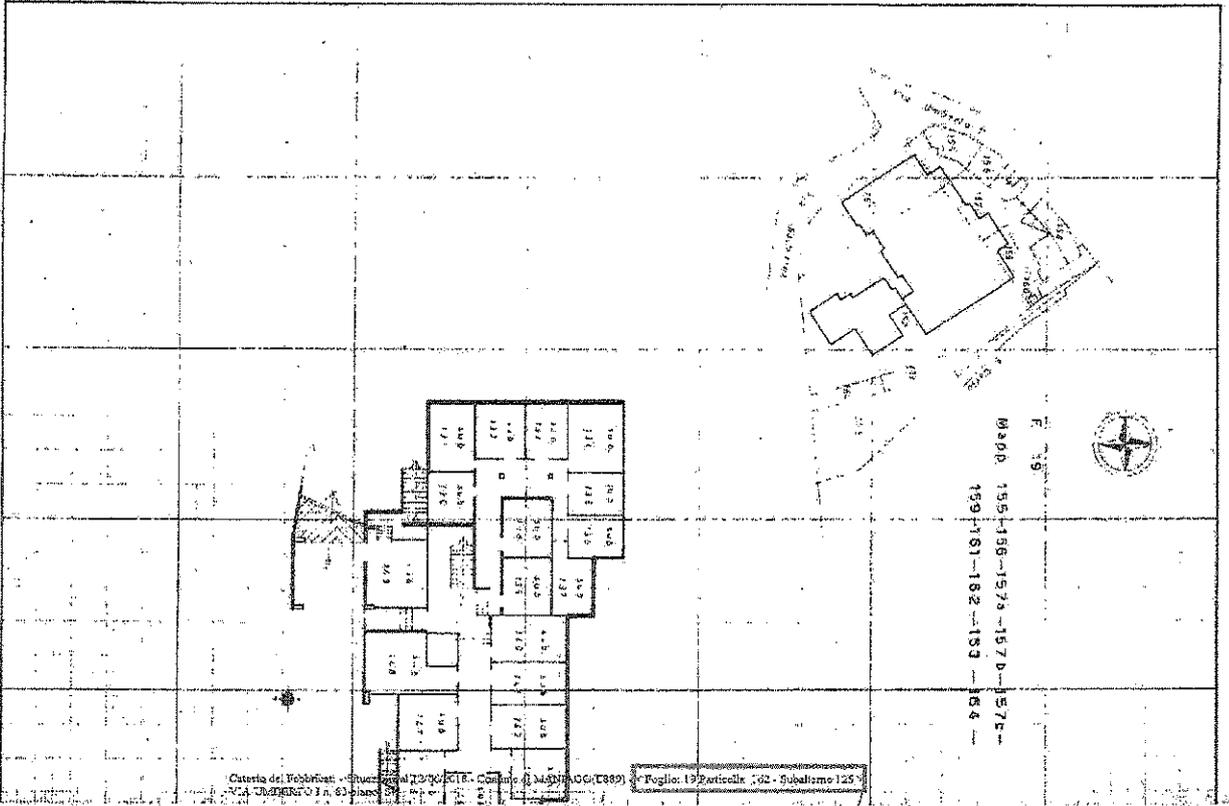
Compilata dal Geom. Giusto Giacomello

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PORDENONE
Data 26.4.72

Firma: *Giusto Giacomello*



8 GIU 1972
Prot. N° 385



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Piano n. 552353
 Direzione Provinciale del Catasto di ...
 Allegata alla dichiarazione di ...
 Via ...
 Scale: 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio
 DATA 8 GIU 1972
 PROT. N. 839

Compilata dal Geom. S. ...
 Direzione ...
 Iscritta all'Albo dei Geometri ...
 della Provincia di Pordenone ...
 Data: 26.4.72
 Firma: ...
 Scale: 1:200

